

## РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ В КРИЗИСНЫХ УСЛОВИЯХ

### THE RESIDENTIAL PROPERTY MARKET OF KYRGYZ REPUBLIC IN A RECESSION

*Макалада Кыргыз Республикасында жана Бишкек шаарындагы турак-жай кыймылсыз мүлкүнүн рыногунун абалына анализ берилген, төмөндөө шарттарында анын өнүгүү тенденциялары каралган.*

***Ачык сөздөр:** кыймылсыз мүлк рыногу, кыймылсыз мүлк объектилери менен болгон соода-сатык келишимдери, жаңы курулуш, экинчи катардагы турак жай.*

*В статье представлен анализ состояния рынка жилой недвижимости в Кыргызской Республике и в г. Бишкек, изучены тенденции его развития в условиях спада.*

***Ключевые слова:** рынок недвижимости, сделки с объектами недвижимости, новое строительство, вторичное жилье.*

*In article the analysis of a condition of the residential property market of in the Kyrgyz Republic and the Bishkek, researched trends of its development in a recession.*

***Keywords:** residential property market, transactions with real estate, new construction, second homes.*

Согласно статье 24 Гражданского Кодекса КР [1] к недвижимости относят земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного их назначению ущерба невозможно, в т.ч. леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и др.

Рынок недвижимости представляет собой совокупность экономических отношений, взаимодействующих между собой участников в связи с операциями с объектами недвижимости. Так, рынок недвижимости - это сфера вращения финансовых ресурсов в системе экономических отношений, возникающих при совершаемых сделках с недвижимостью. Рынок недвижимости является неотъемлемой и значительной частью финансового рынка, т.к. недвижимость является самым дорогостоящим объектом вложений. На рынке недвижимости проводятся операции купли - продажи, обмена, аренды, девелопмента недвижимости, а также различные финансовые операции (ипотечные, лизинговые). Участниками рынка недвижимости являются собственники недвижимости (продавцы), покупатели, риэлтерские компании (агентства недвижимости), инвестиционные, оценочные, страховые и девелоперские компании, банковские и небанковские учреждения, государственные регулирующие органы и т.д.

Рынки недвижимости могут различаться по географическому охвату (мировой, страновой, региональный, местный); по форме собственности (государственных, муниципальных, частных объектов); по совершаемым сделкам (купля-продажа, аренда, вещные права, ипотечные операции); по циклу создания недвижимости (первичный, вторичный); по виду недвижимости (жилой, нежилой, коммерческий, земельный) и т.д.

Наиболее важным и показательным, с точки зрения социально-экономической значимости, является рынок жилой недвижимости. Рынок жилой недвижимости характеризуется, в основном сделками по купле-продаже, аренде квартир и индивидуальных домовстроен. Значительную долю по сделкам с жилой недвижимостью

составляют квартиры, на основе которых можно просмотреть и оценить складывающиеся тенденции развития рынка.

Права собственности на недвижимость, их возникновение, переход, ограничения и прекращение - подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре[2]. В соответствии с единым государственным реестром в Кыргызской Республике в жилой недвижимости имеется более 1,4 млн. сом жилых объектов, среди них индивидуальные жилые дома составляют преобладающую долю – 79,4%, квартир более 297 тыс. ед., при этом, именно большая часть квартир зарегистрирована – 97,37% [3].

Основная доля сделок по купле-продаже приходится на недвижимость жилого назначения (75,9%). Хотя, в 2014 году по сравнению с предыдущим годом доля жилой недвижимости, вовлеченной в процесс купли-продажи, сократилась на 4,1%. Индивидуальные жилые дома в процессе купли-продажи составляли (22,6%), квартиры (27,3%). Следует отметить некоторое снижение сделок купли-продажи земельных участков жилого назначения, которая составила 26% от их общего количества (в 2013 г. – 26,2%).

Если в 2013 году по купле-продаже недвижимости было произведено 74869 сделок, залого – 71410, аренде – 3070, дарению – 19180, мене – 378 и наследованию – 15580 сделок, то в 2014 году количество сделок по купле-продаже увеличилось на 1,73% и составило 76164 сделок (рис.1.).

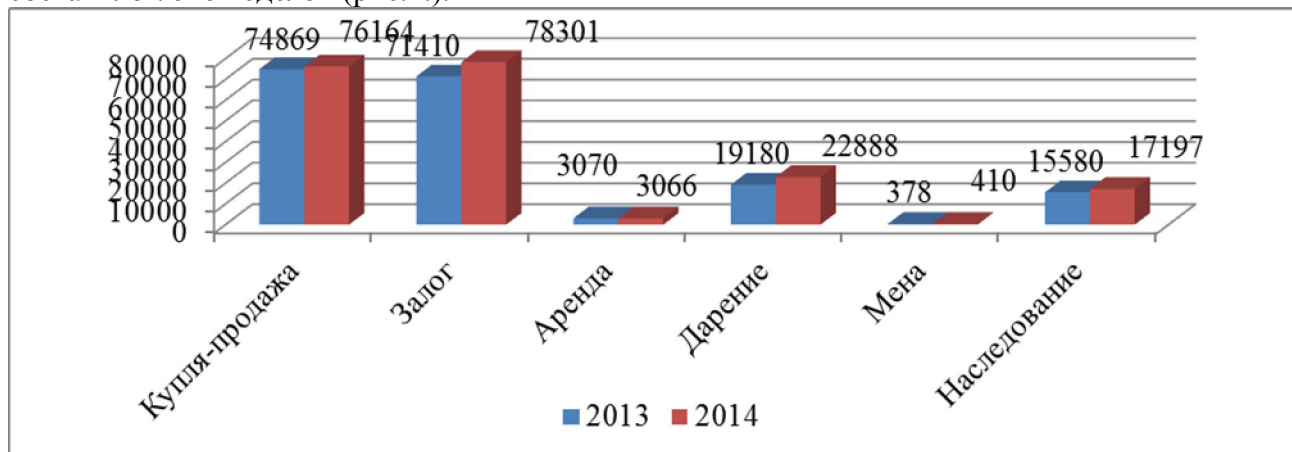


Рис.1. Совершенные сделки по всем видам недвижимости, ед.

Сделки по дарению увеличились на 19,3% и составили 22 888 оформлений. В то же время количество сделок по аренде сохранилось на том же уровне, что говорит о том, что арендные отношения, как правило, редко регистрируются. В аренду, в основном, сдается недвижимость коммерческого назначения (21,7%), земельные участки сельскохозяйственного назначения (42,4%). Доля арендованных индивидуальных жилых домов и квартир составила 4% и 1,2%. Также увеличилось количество зарегистрированных актов наследования на 9,4% и мены на 7,6%.

В ипотечных операциях (залого), в основном, фигурирует недвижимость жилого назначения. По сравнению с 2013 годом число объектов недвижимости, вовлеченное в ипотечные операции увеличилось на 7%, количество совершенных сделок возросло на 9,65% и достигло 78301 оформлений. Индивидуальные жилые дома при оформлении залога составили 65,8% (58,8% - в 2013 г.), квартиры – 20,5% (16% - в 2013 г.), земельные участки жилого назначения – 5,8% (4% - в 2013 г.), недвижимость коммерческого назначения – 3,1% (1,6% - в 2013 г.), недвижимость производственного назначения – 0,7% (0,45% - в 2013 г.), недвижимость сельскохозяйственного назначения – 2,1% (1,3 % - в 2013 г.).

Анализ рынка недвижимости в 2014 году показывает, что в целом по республике активность купли-продажи недвижимости жилого назначения (жилые дома и квартиры)

уменьшилась по сравнению с 2013 годом. Количество проданных жилых домов в 2014 году уменьшилось на 3,7%, а квартир на 7,5%. В 2014 году доля проданных квартир от общего количества недвижимости жилого назначения составила 64,8%, жилые дома – 20,5%, земельные участки жилого назначения – 14,7%. Для нашего исследования имеет большое значение анализ типов квартир, имеющих наибольшую популярность в покупательской среде.

Если среди квартир разных серий в 2011 году наибольшей популярностью обладали квартиры 104 и 105 серии соответственно 24,56% и 24,32% сделок, то в 2014 году – 105 серии и индивидуальной планировки (новое жилье) соответственно 32,4% и 24,6% сделок (табл.1). Это говорит о том, что состоятельные покупатели все больше ориентируются на квартиры с повышенной комфортностью, с увеличенной квадратурой, развитой инфраструктурой, т.е. на рынок нового строительства.

Таблица 1. Зарегистрированные сделки по купле-продаже квартир,%

	2011	2012	2013	2014	Изм. 2014 г. к 2011 г.
104-серии	24,56	20,45	21,45	19,42	-5,14
105-серии	24,32	34,26	31,2	32,4	+8,08
106-серии	5,89	1,12	3,4	2,13	-3,76
инд. планир.	16,12	20,56	22,12	24,6	+8,48
«хрущевка»	19,14	14,35	13,24	12,72	-6,42
«сталинка»	4,56	0,35	1,2	0,79	-3,77
коридорного типа	4,97	6,46	6,21	6,52	+1,55
барачного типа	0,44	2,45	1,18	1,42	+0,98

В последние годы в республике наблюдался подъем строительной отрасли, связанной с инвестиционным бумом. За последние пять лет всего введено в действие 4388,9 тыс. м<sup>2</sup>, из них населением за свой счет и кредитов 3540,4 тыс. м<sup>2</sup>, что составляет 80,67% общего ввода [4].

Следует отметить, что за анализируемый период наблюдались положительные тенденции в сфере нового строительства. Как видно из табл.2., в 2014 году было построено 1001,2 тыс. м<sup>2</sup> жилой площади, что на 266,2 тыс.м<sup>2</sup> больше ввода 2010 года.

За эти годы построено и введено в действие новых 43848 квартир и индивидуальных жилых домов, в 2014 году - 9340 квартир, что на 1643 квартир и домов больше, чем в 2010 г.

Таблица 2. Строительство нового жилья в Кыргызской Республике

	2010	2011	2012	2013	2014	Изм. 2014 г. к 2010 г.	Всего построено за 5 лет
Построено жилья, тыс. м <sup>2</sup>	735	865,2	850,5	937	1001,2	+266,2	4388,9
из них населением, тыс. м <sup>2</sup>	636,4	586,4	717,1	760,6	839,9	+203,5	3540,4
доля жилья, построенного населением, %	86,6	67,8	84,3	81,2	83,9	-2,7	80,67
Всего построено, квартир	7697	8986	8847	8978	9340	+1643	43848
в т.ч. индивидуальными застройщиками, квартир	6571	5769	7212	6924	7183	612	33659
Средний размер квартир, м <sup>2</sup>	95,5	96,3	96,1	104,4	107,2	+11,7	99,9

Также хотелось бы отметить тенденцию увеличения размеров строящегося жилья, так в средний размер введенных квартир в 2014 году составил 107,2 м<sup>2</sup>, что на 11,7 м<sup>2</sup> выше чем показатель 2010 года. В целом, за анализируемый период средний размер построенных квартир и домов составил 99,9 м<sup>2</sup>. Это говорит о том, что с повышением

благополучия граждан растут и потребности в качественно-количественных характеристиках жилищ.

Таблица 3. Средние цены на недвижимость в регионах КР по отдельным месяцам  
(по произведенным сделкам купли-продажи), сом

Регион	Тип	2011	2012	2013	2014	2015	2011	2012	2013	2014	2015
		январь					август				
Бишкек	Кварт.	3377 2	3798 9	4102 6	4793 9	4699 7	32425	36845	47616	53116	46862
	Инд/д	2245 4	2683 6	2708 2	4435 2	4396 3	24460	26038	34868	39347	47979
Джалал-Абад	Кварт.	9102	1632 5	1470 5	1958 3	2122 0	14807	11426	15846	21516	27398
	Инд/д	5287	9166	5832	1160 0	1666 4	6881	7496	8136	16758	14898
Иссык-Куль	Кварт.	1059 9	1000 5	9745	1776 0	3225 5	9792	10987	8704	18633	21207
	Инд/д	6618	6058	5600	1289 3	1438 7	4966	7329	10967	7540	26231
Нарын	Кварт.	5981	6404	7161	8366	1144 5	5981	9318	9648	9685	14663
	Инд/д	2862	2684	3088	4504	5343	2862	5607	13728	6115	4385
Ош	Кварт.	1463 5	1016 9	2089 0	2612 8	2981 3	14783	18720	24416	30772	28399
	Инд/д	8490	7186	1767 2	1978 2	3379 7	10511	14995	12427	28782	25998
Талас	Кварт.	2723	7896	1063 2	1349 3	1946 3	8058	17355	7542	13822	14153
	Инд/д	2614	5917	7252	7374	1184 1	4886	5865	3173	13480	9193

Несмотря на активизацию в последние годы строительства многоэтажных домов, спрос населения на жилье являлся избыточным, что влияло на сохранение высоких цен на жилую недвижимость до осени 2014 года. Как видно из табл. 3., в нашей республике примерно до октября 2014 года наблюдался «пик» роста цен на недвижимость. Так, в квартирном сегменте прирост цен в 2014 году по сравнению с 2010 годом в сомовом выражении достигал 50%, а секторе индивидуальных жилых домов в некоторых регионах до 65%.

Такая картина наглядно прослеживается на Рис. 2., в квартирном сегменте г. Бишкека, где традиционно наблюдаются самые высокие цены, в начале 2014 года шло нарастающее повышение цен на квартиры. Если в январе 2013 года 1 кв. м. жилья продавался по 41026 сом, то в январе 2014 году - уже по 47939 сом. Августовские цены были еще выше: 2013 год – по 47616 сом, 2014 год – 53116 сом. Если исходить из среднегодового значения стоимости квадратного метра, то видно, что в г. Бишкек цены на квартиры повышались с июля по октябрь 2014 года. Но в дальнейшем, ситуация изменилась. За год (август 2014 г. – август 2015 г.) средний уровень цен на квартиры в г. Бишкеке снизился на 8,5% в сомах и 24% в долларах.

При этом количество проданных квартир 104, 105, 308 – серий в августе 2015 года уменьшилось на 15-50%. Купля-продажа однокомнатных квартир 104 и 308 – серии за год сократилась на 46-48,8%, двухкомнатных на 39-43,5%, трехкомнатных на 14% и 42,1%, соответственно. В анализируемый период (август 2014 г. – август 2015 г.) количество

проданных квартир уменьшилось на 51,9%, двухкомнатных на 45,2%, однокомнатных на 27,3%.

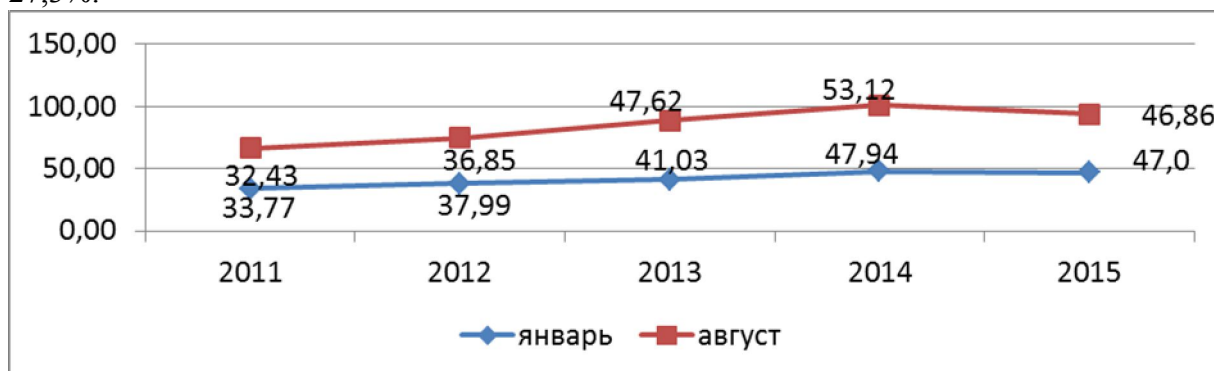


Рис.2. Стоимость 1 кв.м. квартир в г. Бишкеке (тыс.сом)

В г. Бишкеке при резком снижении цен увеличилось количество продаж квартир индивидуального типа, построенных в 2011-2015 годы. По сравнению с августом 2015 года количество сделок с однокомнатными квартирами индивидуального типа выросло на 12%, двухкомнатными на 26%, трехкомнатными в 2,14 раза. При этом долларовые цены на однокомнатные квартиры индивидуального типа упали на 33%, двухкомнатные на 26,6%.

Курсовая цена кыргызстанского сома по отношению к доллару в августе 2015 г. упала на 20,4% (по сравнению с августом 2014 г.). Если в августе 2014 года средневзвешенный курс сома к доллару равнялся 52,13 сом, то в августе 2015 года этот показатель достиг 62,77 сом. Попытаемся сделать расчет стоимости покупки предполагаемой квартиры (стоимостью 30 тыс. долл. США) в разные периоды (табл.4.).

Таблица 4. Расчет курсовой разницы покупки квартиры

Период	Средневзвешенный курс 1 долл. США в сомах	Стоимость покупки квартиры, долл. США	Стоимость покупки квартиры, сом	Курсовая разница 2015г. к 2014 г., сом
Август 2014 г.	52,13	30000	1563900	
Август 2015 г.	62,77	30000	1883100	319200
Август 2014 г.	52,13	36123	1883100	
Август 2015 г.	62,77	24915	1563900	

Т.е., если мы покупаем квартиру за фиксированные 30 тыс. долл. США, в августе 2015 года, то по сравнению с августом 2014 года переплачиваем 319200 сом. Эта разница в курсе валют в августе 2014 года составляла 6123,2 долл. США, а в августе 2015 года – 5085,23 долл. США. Получается, что если мы в августе 2015 года покупаем квартиру за 24915 долл. США, то заплатим те же 1563900 сом. А если мы за нынешние (август 2015 г.) 1 883 100 сом купили бы квартиру - в долларовом эквиваленте она обошлась бы в 36 123 долл. США. Это наглядно показывает процессы, когда рынок старается сориентироваться на валютные колебания. И когда платежеспособный спрос населения является довольно низким, на рынке идет адекватная ценовая корректировка. В нашем случае, цены на квартиры, как на рынке строящегося жилья, так и вторичного рынка начали снижаться.

Оживление на рынке жилой недвижимости Кыргызстана, наблюдаемое с 2006 года, вызванное с расширением банковского и небанковского ипотечного кредитования (хотя, нужно признать, условия весьма тяжелые для заемщиков), некоторым увеличением доходов населения, масштабными денежными переводами мигрантов позволили ценам на жилье в республике постепенно подняться до практически мирового уровня. Что, в конечном итоге, на наш взгляд, привело к сильному, т.н. «перегреву» рынка жилой недвижимости в нашей республике. И возможно, что именно, необоснованность цен на

жилье, как на рынке вторичного жилья, так и на рынке строящегося жилья, явилось причиной нынешнего падения цен и спада рынка в целом. При этом, как прогнозируют некоторые эксперты, цены на жилье и далее могут снизиться еще на 20%.

Таким образом, можно сделать вывод, что рынок жилой недвижимости Кыргызской Республики испытывает большой спад, который может продолжаться несколько лет. Причинами спада являются несколько факторов, среди которых можно выделить: резкий рост валютного курса (доллара США), инфляционные процессы, низкая платежеспособность населения, снижение объемов денежных переводов мигрантов из-за рубежа, сложившиеся необоснованно высокие цены на вторичное и первичное жилье.

#### **Список литературы**

1. Кыргызская Республика. Законы. Гражданский Кодекс Кыргызской Республики от 8 мая 1996 года, №15 / [Электронный ресурс] / Режим доступа:<http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/4?cl=ru-ru>
2. Кыргызская Республика. Законы. Закон КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» от 26 ноября 1998 года, №153 // [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/160/10?cl=ru-ru>
3. Анализ рынка недвижимости / [Электронный ресурс] Режим доступа: [http://www.gosreg.kg/index.php?option=com\\_content&view=article&id=204&Itemid=210](http://www.gosreg.kg/index.php?option=com_content&view=article&id=204&Itemid=210)
4. Кыргызстан в цифрах. Статистический сборник Национального статистического комитета КР «Кыргызстан в цифрах» [Текст] / . - Бишкек: 2015. – 351с.